

TRIBUNALE DI RAVENNA

Ufficio Procedure Concorsuali e della Regolazione della Crisi e dell'Insolvenza

FALLIMENTO R.G. N. 25/2019

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

I sottoscritti Curatori Dr. Gian Luca Bandini e Dr. Marcello Toso, visti gli artt. 107 e 108 L.F., visto il programma di liquidazione predisposto ed approvato a norma dell'art. 104 *ter* L.F., vista l'autorizzazione del Giudice Delegato con la quale è stata disposta la presente vendita ed il verbale delle procedure competitive precedentemente esperite, vista la perizia di stima dell'Ing. Davide Fuchi depositata agli atti del Fallimento, **cui si fa integrale rinvio per l'esatta individuazione ed una più compiuta descrizione dei beni posti in vendita e che deve essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali, abusi, oneri, pesi e vincoli gravanti a qualsiasi titolo sul bene**

AVVISANO

che procederanno alla vendita al miglior offerente di:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'area di terreno edificabile situata a Bagnacavallo (RA) in Via E. Mattei s.n.c., compresa nella lottizzazione di Via Naviglio, nei pressi della S.P. Naviglio ed ora distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA), Sezione Terreni, Foglio 86, Particelle 457, 458 e 459.

In particolare, la superficie fondiaria complessiva dell'immobile in vendita è indicativamente di circa mq. 12.335.

Nella planimetria grafica di progetto del "Comparto 1 Naviglio", l'area è definita con i lotti contraddistinti dai numeri 8, 9 e 10.

L'area risulta compatibile con la specifica destinazione urbanistica di "ASP 1.2 – Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive sovracomunali "strategici" prevalentemente commerciali e terziarie – ART.4.4.3", prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente.

Situazione occupazionale: immobile libero.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa del consulente tecnico della procedura, Ing. Davide Fuchi, nella quale il bene è individuato quale lotto numero 3.8.

La vendita avrà luogo mediante procedura competitiva avanti ai Curatori, nello studio del Dr. Gian Luca Bandini a Ravenna in Via Gioacchino Rasponi n. 8, in **data 28/05/2025, alle ore 11,30.**

La procedura di vendita competitiva avverrà come di seguito descritto, con riferimento al seguente prezzo base e con il rialzo minimo indicato:

LOTTO UNICO:

- 1) il prezzo base d'asta della vendita è fissato in euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) come da offerta già pervenuta e senza possibilità di riduzione di un quarto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 2) nel caso risultassero depositate più offerte efficaci, si inviteranno in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento per somme non inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- 3) non sarà consentito il pagamento rateale.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno

Depositare, entro le ore 12 (dodici) del giorno 27/05/2025, presso lo studio del Curatore Dr. Bandini a Ravenna in Via Gioacchino Rasponi n. 8, **offerta irrevocabile** d'acquisto **in bollo**, contenuta in busta chiusa e priva di segni di riconoscimento;

allegando il versamento della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà incamerata a titolo di penale in caso di mancato versamento del saldo prezzo, mediante assegno circolare intestato a **Fallimento n. 25/2019 Tribunale di Ravenna** o bonifico bancario eseguito sul conto corrente della procedura, aperto presso BPER Banca Spa – Ag. Ravenna 5 avente IBAN IT19S0538713102000003093258, di cui sarà prodotta copia riportante il CRO rilasciato dalla banca. **Se versata con bonifico, la cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto indicato nel presente avviso al momento dell'apertura della busta.** I Curatori per valutare l'ammissibilità dell'offerta faranno le verifiche necessarie. Al fine di rispettare il requisito di ammissibilità, pertanto, gli interessati sono invitati ad eseguire il bonifico con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'apertura delle buste.

All'atto del deposito della busta perfettamente chiusa ed anonima, contenente l'offerta e gli allegati (fotocopia del documento di identità ed assegno o copia bonifico bancario rilasciato dalla banca portante il CRO), verranno annotati a cura del ricevente, all'esterno della busta stessa, il nome e le generalità di chi materialmente effettua il deposito, previa sua identificazione, la data e l'ora di deposito della busta, nonché il numero della procedura concorsuale e la data della vendita.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare (non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta).

L'offerta, in forma libera, dovrà contenere tutti i termini e le modalità sotto indicate:

a) se l'offerente è persona fisica, i dati identificativi dell'offerente e precisamente: il cognome e il nome, il luogo; la data di nascita; il codice fiscale e/o partita IVA (se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione); la residenza e se diverso il domicilio nel Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. o la PEC (in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare); lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di documento di identità e del codice fiscale.

Nel caso di persona coniugata serve indicare il regime patrimoniale prescelto e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del medesimo coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere allegata apposita dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, predisposta nelle forme e ai sensi dell'articolo 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica.

Se l'offerente è incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica.

Se l'offerente è cittadino straniero extracomunitario residente in Italia, dovrà altresì essere allegata copia del titolo di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

Se l'offerta è formulata da più persone, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti;

b) nel caso di offerte presentate per conto e nome di una società o ente, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA ed il codice fiscale e dovrà essere prodotta visura camerale aggiornata rilasciata, non oltre 30 giorni prima della data di aperture delle buste, dall'Ufficio del Registro delle Imprese (C.C.I.A.A.), ed ogni altro documento richiesto ai sensi di legge, dai quali risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto offerente ed a colui che presenzierà alla vendita, compreso il relativo documento di identità, ed eventuale originale della procura speciale o della copia autentica della procura generale attestanti i poteri del soggetto delegato;

c) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- d)** l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, al prezzo base di oltre $\frac{1}{4}$, a pena d'inefficacia ed esclusione);
- e)** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione. Il termine del pagamento è perentorio e non sarà consentito il pagamento rateale;
- f)** **espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita;**
- g)** **espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate in relazione alle quali è espressamente esclusa ogni forma di garanzia inerente alla vendita;**

In merito alla presentazione dell'offerta, si evidenzia che:

l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente o tramite avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare *ex art. 579 u.c. c.p.c.*. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai Curatori nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta ai sensi dell'art. 579 c.p.c., depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza di nomina, sarà considerato aggiudicatario in proprio.

INFORMAZIONI, MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1 (Data e luogo della gara) - Il giorno 28/05/2025 alle ore 11,30, presso lo studio del Curatore, Dr. Gian Luca Bandini a Ravenna in Via Gioacchino Rasponi n. 8, alla presenza degli offerenti o di loro mandatarî muniti di procura speciale (per i legali rappresentanti di società è necessaria la visura camerale aggiornata ed ogni altro documento dal quale desumere i relativi poteri di firma), i Curatori procederanno all'apertura delle buste e, nel caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dell'immobile tra i presentatori delle offerte ritenute ammissibili.

2 (Aggiudicazione in caso di unica offerta) - In caso di presentazione di un'unica offerta ritenuta ammissibile, i beni si intenderanno aggiudicati al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto (comunque non inferiore al prezzo base come sopra determinato), anche in assenza dell'interessato. Tuttavia, nel caso in cui sia prevista l'ammissibilità di offerte inferiori al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove la Curatela non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

3 (Cauzione) - Coloro che non si saranno aggiudicati l'immobile avranno prontamente in restituzione la cauzione versata.

4 (Modalità della gara) - Nel caso di più offerenti, la Curatela inviterà in ogni caso gli offerenti presenti (titolari o legali rappresentanti o procuratori speciali nei limiti del mandato ricevuto ed indicato in procura), ad una gara al rialzo sulla base dell'offerta più alta, con l'aumento minimo previsto come indicato nel presente avviso. Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di 120 giorni per il pagamento, anche nel caso in cui l'aggiudicatario avesse depositato un'offerta con l'indicazione di un tempo di pagamento più ravvicinato.

In caso di pluralità di offerte di differente valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, i Curatori disporranno la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come depositata agli atti.

In caso di pluralità di offerte dello stesso valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, i Curatori disporranno la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa si terrà conto, gradatamente, dei tempi di pagamento offerti, dell'importo della cauzione costituita nonché del momento del deposito dell'offerta, aggiudicando il bene a chi si sarà offerto di pagare il saldo nel minore termine, che avrà versato una cauzione di importo maggiore o che avrà depositato per primo l'offerta e, a tal fine, farà fede la data, con l'orario di deposito, apposta sulla busta chiusa contenente l'offerta.

Resta salva la facoltà dei Curatori di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci percento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di giorni 10 dall'aggiudicazione, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F., entro dieci giorni dal deposito dell'offerta migliorativa di cui al 4° comma dell'art. 107 L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In tal caso verrà indetta ulteriore gara a cui potranno partecipare, oltre agli offerenti in aumento e all'aggiudicatario, anche gli offerenti alla precedente gara, depositando o integrando la cauzione almeno al 10% dell'offerta migliorativa, che costituirà il prezzo base della nuova gara.

5 (Pagamento del prezzo) - Il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta, comunque non superiore al termine massimo, non prorogabile, di 120

(centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente del Fallimento aperto presso BPER Banca Spa avente IBAN IT19S0538713102000003093258. Quanto versato a titolo di cauzione dall'aggiudicatario verrà trattenuto dalla Curatela a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri conseguenti la vendita, salva l'integrazione di detto fondo, ovvero la restituzione dell'eccedenza all'esito della liquidazione delle spese di trasferimento, comprendenti le imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o l'imposta sul valore aggiunto, nonché di tutte le altre spese a carico dell'aggiudicatario. La Curatela potrà comunicare la stima della somma aggiuntiva necessaria, con riserva di congruaggio al termine delle operazioni.

Nel caso in cui l'aggiudicatario per l'esecuzione del pagamento intendesse avvalersi di un mutuo ipotecario, dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione alla Curatela, anche al fine di consentire il rispetto delle formalità di cui al 3° comma dell'art. 585 c.p.c.

Si avverte che, in mancanza del pagamento del prezzo di aggiudicazione nei termini stabiliti, la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale e l'offerente potrà essere dichiarato decaduto dal Giudice Delegato ed essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c..

Non sarà consentito il pagamento rateale.

6 (Emissione del Decreto di Trasferimento) - È onere dell'aggiudicatario informare la Curatela dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, maggiorato di tutte le imposte indirette, nonché delle spese necessarie al pagamento di tutti gli adempimenti al trasferimento del bene. Solo al corretto esito del saldo del prezzo di aggiudicazione la Curatela chiederà al Giudice Delegato l'emissione del Decreto di Trasferimento.

Si avverte che la Curatela eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi al riguardo che le spese occorrenti saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Come sopra precisato, la Curatela eseguirà a spese della procedura le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.D..

7 (Informazioni e dichiarazioni) - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che come già indicato deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e, quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del

D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con la sottoscrizione dell'offerta dispensa esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.

8 (Regolarità urbanistica e altre disposizioni) - Per gli immobili che versano in situazione di violazione della normativa urbanistico - edilizia, richiamate tutte le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto Stimatore, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.

9 (Cancellazione iscrizioni e trascrizioni) - Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, esistenti al momento della vendita, verranno cancellate, a cura e spese della procedura fallimentare. Non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penalistica, fondi patrimoniali, trust), anche ove fossero non opponibili.

10 (Garanzie) - La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, con conseguente riduzione di valore;

11 (Oneri tributari e spese accessorie) - Gli oneri fiscali e i diritti inerenti al trasferimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario, come pure, se necessario, le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ai fini della tassazione si segnala che il prezzo di vendita verrà imputato ai beni che compongono il lotto proporzionalmente ai valori di perizia. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

12 (Sanatorie) – L’aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della normativa urbanistico edilizia, ove consentito, alla disciplina della l. n. 47/1985 come integrata e modificata dal DPR 380/2001 e da eventuali provvedimenti successivi, secondo le prescrizioni impartite all’ uopo dall’Autorità Amministrativa entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento o altro adempimento che la normativa vigente prescrive.

13 (Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare) - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l’aggiudicatario è tenuto a consegnare alla Curatela, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale rese a norma del d.p.r. 445/2000, unitamente alla copia del documento di identità; nel caso ricorra l’ipotesi, dovrà essere resa la dichiarazione del coniuge non offerente, al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l’aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all’anno solare in corso al momento del Decreto Trasferimento ed a quelle relative all’anno precedente.

14 (Trasferimento della proprietà) - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall’acquisto saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario a far data dal deposito in Cancelleria del Decreto di Trasferimento, la cui emissione verrà richiesta al Giudice solo a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione, maggiorato delle spese.

15 (Consegna) - L’immobile verrà consegnato all’acquirente libero da cose; nel caso risulti occupato, anche senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà a cura e spese dell’aggiudicatario.

Per ulteriori informazioni la Curatela è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all’ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all’immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

In tale caso gli interessati potranno rivolgersi ai Curatori: Dr. Gian Luca Bandini, all’indirizzo più volte specificato, telefono 0544/213916, mail drbandini@studiobandini.net o Dr. Marcello Toso , con studio a Ravenna in Via G. Bovini 41, telefono 0544/501881, mail toso@consulentiassociati.ra.it.

Ravenna, 20 Febbraio 2025

I Curatori

Dr. Gian Luca Bandini

Dr. Marcello Toso